

**PROTOCOLE RELATIF AUX CONDITIONS
D'INDEMNISATION DES PREJUDICES SUBIS
PAR LES PROPRIETAIRES ET
LES EXPLOITANTS AGRICOLES DANS LE CADRE
DES ACQUISITIONS FONCIERES POUR LA
REALISATION D'OPERATIONS ROUTIERES
REALISEES PAR L'ETAT DANS LE DEPARTEMENT
DE LA CHARENTE**

Entre

Le Préfet de la Charente, **Monsieur Pierre N'GAHANE**,
assisté de la Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de la région Nouvelle-
Aquitaine,

D'une part

La Direction Départementale des Finances Publiques du
département de la Charente, représentée par sa
directrice **Madame Marie-José GUICHANDUT**

Et

La Chambre d'Agriculture de la Charente, Organisation
Agricole représentative, représentée par son président
Monsieur Xavier DESOUCHE

D'autre part

PLAN

Préambule	4
Titre 1 : Dispositions constitutives	5
1.1 : Objet du protocole	
1.2 : Durée et renouvellement du protocole	
1.3 : Actualisation	
1.4 : Limites d'application	
1.5 : Difficultés d'application	
Titre 2 : Dispositions générales	6
2.1 : Principes d'indemnisation	
2.2 : Champ d'application	
2.3 : Biens visés	
2.4 : Paiement et intérêts moratoires	7
2.5 : Libération des terrains	
Titre 3 : Indemnisation des propriétaires	8
3.1 : Principes d'indemnisation	
3.2 : Indemnité principale	
3.3 : Indemnité de emploi	
3.4 : Indemnités accessoires	9
3.4.1 : Rupture d'unité de propriété et configuration particulière	
3.4.1.1 : Rupture d'unité de propriété	
3.4.1.2 : Défiguration parcellaire	10
3.4.1.3 : Valeur de tréfonds	
3.4.2 : Vignes et vergers	
3.4.3 : Préjudice subi du fait d'un bail à long terme	11
3.4.4 : Préjudice cynégétique : rupture d'unité d'un territoire de chasse	
Titre 4 : Indemnisation des exploitants	12
4.1 : Principes d'indemnisation	
4.2 : Préjudice de perte d'exploitation	
4.2.1 : Marge brute	
4.2.2 : La durée de capitalisation	13
4.2.3 : Indemnités pour fumures, arrières fumures et façons culturales	
4.3 : Indemnités accessoires	
4.3.1 : Déséquilibre d'exploitation	14
4.3.2 : Bail à long terme	
4.3.3 : Indemnités d'allongement de parcours définitifs	15
4.3.4 : Aménagements hydrauliques existants	
4.3.5 : Agriculture biologique	16
4.3.6 : Remise en cause d'une aide à caractère économique	
4.3.7 : Perte de récolte	17
4.3.8 : Rupture d'unité d'exploitation et configuration particulière	
4.3.8.1 : Rupture d'unité d'exploitation	
4.3.8.2 : Défiguration parcellaire	18
Titre 5 : Indemnisation en cas d'Aménagement Foncier	
Annexe 1 : échanges de cultures	19
Annexe 2 : Indemnités liées aux vignes	20
Annexe 3 : Calcul d'indemnités de rupture d'unité et de défiguration parcellaire	21
Annexe 4 : Préjudice cynégétique	22
Annexe 5 : Barème d'indemnité d'éviction	23
Annexe 6 : Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)	24
Annexe 7 : Exemple de calcul des indemnités d'allongement de parcours	25
Annexe 8 : Indemnités au titre des pertes de récolte	26
Annexe 9 : Barème d'indemnité de privation de jouissance	27

Préambule

Le principe de la réparation intégrale posé par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L321-1 et suivants) implique que tous les préjudices particuliers, directs, matériels et certains, subis par les personnes concernées, soient indemnisés ou réparés.

Les acquisitions foncières liées à la réalisation de toute opération routière peuvent provoquer des préjudices pouvant porter à la fois sur la propriété agricole, par la dépréciation apportée au bien, et sur l'exploitation, par la dégradation des conditions d'exploitation.

Les organismes précités ont souhaité établir le présent protocole afin de clarifier les principaux préjudices et faciliter le chiffrage des indemnités dues aux propriétaires et aux exploitants agricoles, lors des acquisitions immobilières réalisées par l'État (DREAL NA) dans le cadre d'opérations routières déclarées d'utilité publique.

Ce protocole cadre ne fait pas obstacle à toute négociation libre entre les parties, mais permet à celles-ci de disposer d'un référentiel général, communément utilisé pour rechercher les méthodes et calculs d'indemnisations liées aux préjudices subis lors d'expropriation ou d'éviction.

Cet accord a pour but de recenser les principaux préjudices donnant lieu, en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à indemnisation, et d'adopter pour leur mode de calcul une méthodologie commune. Il n'a pas pour objet de fixer les modalités et les conditions de réparation des dommages de travaux publics, et d'occupations temporaires.

Ces préjudices dépendent de l'aménagement, de la configuration des lieux et des structures foncières, mais aussi des types d'exploitations rencontrés et des engagements contractuels ou réglementaires qui les caractérisent. Il s'agit principalement :

- de la rupture des unités foncières et ses incidences,*
- des dysfonctionnements d'équipements ou installations agricoles,*
- des modifications voire les invalidations d'engagements contractuels ou réglementaires,*
- des remises en cause d'activité agricole ou d'aide économique spécifique.*

C'est la réparation de l'ensemble de ces préjudices qui fait l'objet des dispositions ci-après, sans toutefois prétendre à une exhaustivité des cas de figure pouvant être rencontrés en matière de réparation intégrale des préjudices particuliers, directs et certains subis par les personnes concernées.

Titre 1 : Dispositions constitutives

1.1 : Objet du Protocole

Le présent protocole est applicable pour toutes acquisitions foncières réalisées dans le cadre des opérations routières réalisées par l'État, ayant des conséquences sur la structuration foncière, et couvertes par une déclaration d'utilité publique (DUP).

Pour les opérations hors DUP, exclues du présent protocole, ce dernier peut avoir une valeur indicative.

Le présent protocole précise les conditions générales d'indemnisation des propriétaires et des exploitants agricoles subissant un préjudice dans le cadre des emprises foncières liées à ces opérations routières.

1.2 : Durée et renouvellement du Protocole

Le présent protocole est applicable dès sa signature pour une période de cinq ans, et sera ensuite renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf dénonciation par l'une des parties trois mois au moins avant l'échéance annuelle.

1.3 : Actualisation

Les barèmes d'indemnisation sont actualisés chaque année par la Chambre d'agriculture de la Charente. La Maîtrise d'Ouvrage utilisera les derniers barèmes publiés.

Les barèmes spécifiés dans le présent protocole et en annexes seront actualisés chaque année à partir de l'évolution des données suivantes : Indice du prix d'achat des moyens de production agricole (Indice général IPAMPA n°157 0862) et du SMIC horaire, à concurrence de 50 % du montant de l'indemnité sur l'évolution de chacun de ces derniers indices. L'actualisation se fera chaque année au 1^{er} janvier. L'indice de référence général IPAMPA est celui du mois de janvier 2015 fixé à 108.9 (base 100 en 2010) et le SMIC horaire de référence est celui du 1^{er} janvier 2015 fixé à 9,61 €.

1.4 : Limites d'application

Les dispositions du présent protocole ne pourraient s'appliquer dans le cas où elles transgresseraient ou contrediraient les prescriptions d'un texte législatif ou réglementaire.

Ce protocole n'interdit pas, pour tout exproprié et à sa propre charge, d'avoir recours au juge compétent pour fixer le montant des indemnités.

1.5 : Difficultés d'application

En cas de difficultés pour l'application des dispositions du présent protocole, de modifications ou de cas non prévus par celui-ci, les parties signataires se

réuniront dans un délai de trois mois à partir de la demande formulée par la partie la plus diligente.

Cette demande présentera les éléments nécessaires à l'appréciation du cas particulier, afin de permettre la prise de décision lors de cette réunion. Le cas échéant, toute modification proposée dans ce cadre ne sera validée qu'avec l'accord unanime des parties.

Titre 2 : Dispositions générales

2.1 : Principes d'indemnisation

Conformément aux principes fixés par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les indemnisations prévues sont destinées à **réparer l'intégralité des préjudices directs, matériels et certains causés par l'expropriation, subis par les personnes concernées définies ci-après.**

2.2 : Champ d'application

Le protocole peut s'appliquer :

- aux propriétaires et autres titulaires de droits réels immobiliers,
- aux propriétaires-exploitants,
- aux exploitants titulaires d'un titre de jouissance écrit ou verbal dûment justifié,
- aux exploitants en place à la suite d'échanges de culture légalement réalisés en application de l'article L411-39 du Code rural (cf. annexe I), dès lors qu'ils peuvent justifier, dans toute situation, de leurs droits sur les parcelles concernées.

Les principes et les conditions d'indemnisation définis ci-après s'appliquent dans le cadre d'accords amiables intervenant entre les propriétaires ou les exploitants agricoles d'une part, et le maître d'ouvrage d'autre part.

Le propriétaire-exploitant peut se prévaloir des dispositions relatives aux indemnisations des propriétaires et des exploitants cumulativement.

2.3 : Biens visés

Les biens visés sont l'ensemble des parcelles à usage agricole ou forestier.

Les prélèvements qui occasionnent un grave déséquilibre de l'exploitation ou qui justifient son emprise totale pourront faire l'objet d'une étude particulière selon les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toute surface plantée en nature de bois, notamment dans le cas d'exploitation forestière, pourra faire l'objet d'une évaluation particulière tenant compte du peuplement, de leur nature, de leur état et de leur valeur d'avenir, aux frais du maître d'ouvrage dans le cadre des procédures liées à la passation des marchés publics. Si le propriétaire ou l'exploitant le souhaite, il pourra mandater son propre expert, à ses frais.

Les îlots de propriétés correspondent à l'ensemble des parcelles contiguës, non séparées par les voies de communication préexistantes ouvertes à la circulation, et appartenant à une même propriété.

Les îlots d'exploitation correspondent à l'ensemble des parcelles contiguës, non séparées par les voies de communication préexistantes ouvertes à la circulation, et exploitées par un même exploitant.

2.4 : Paiement et intérêts moratoires

Le paiement effectif des indemnités ou la consignation des fonds interviendra dans un délai de **3** mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Tout retard de paiement imputable au Maître d'Ouvrage des opérations visées à l'article 1.1 donnera lieu au versement complémentaire d'un intérêt moratoire calculé au taux légal et dans les conditions de l'article 1153 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article R323-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exproprié doit en effectuer la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, si l'indemnité due par l'expropriant n'a pas été payée dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession amiable.

2.5 : Libération des terrains

La libération des terrains interviendra, sauf accord entre les parties, au paiement effectif des indemnités ou à la consignation des fonds.

(Pour mémoire : article R323-14 du Code de l'expropriation :

Si, dans un délai de trois mois à partir de la signification de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité ou de la signature de l'acte authentique de cession amiable, l'indemnité n'a pas été intégralement payée ou consignée, l'exproprié a droit, sur demande adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'expropriant, au paiement d'intérêts. Ces intérêts sont calculés au taux légal en matière civile sur le montant définitif de l'indemnité, déduction faite, le cas échéant, des sommes déjà payées ou consignées, à compter du jour de la demande jusqu'au jour du paiement ou de la consignation. Lorsque, en application de l'article [L323-4](#), il a été statué à nouveau, de façon définitive, sur le montant de l'indemnité, ces intérêts sont calculés à compter du jour de la revalorisation sur la base de la nouvelle indemnité. Lorsque l'ordonnance d'expropriation intervient postérieurement à la décision définitive fixant le montant de l'indemnité, le délai de trois mois fixé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation ou, si celle-ci fait l'objet d'un pourvoi en cassation, de la date où l'ordonnance est passée en force de chose jugée.)

Titre 3 : Indemnisation des propriétaires

3.1 : Principes d'indemnisation

L'indemnisation des propriétaires sera effectuée conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour rappel, l'indemnité totale comprendra :

- l'indemnité principale correspondant à la valeur vénale du bien,
- l'indemnité de emploi (cf. article R322-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique),
- les indemnités accessoires éventuelles.

L'ensemble de ces indemnités doit réparer l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain subi par le propriétaire concerné.

Les indemnités principales et de emploi, hors champ d'application du présent protocole, sont fixées dans l'acte de cession. Leur objet et détermination sont rappelés ici à titre d'information.

Les préjudices accessoires, objet du présent protocole, seront indemnisés directement par le Maître d'Ouvrage.

Le détail de chaque chef de préjudice sera remis au propriétaire par écrit.

3.2 : Indemnité principale

Elle est fixée par le service local du domaine sur la base de la valeur vénale des biens immobiliers impactés par l'emprise. Cette valeur est déterminée en fonction de la nature des biens, de leur localisation et des prix pratiqués sur le marché immobilier local, sur la base d'un prix à l'hectare (cf. articles L322-1 et suivants du Code de l'expropriation) ou au m² suivant les cas.

L'assiette des chemins privés concernés par l'emprise sera considérée de même nature que les terres le jouxtant, si aucun rétablissement n'est prévu par le maître d'ouvrage.

Les terrains en nature de vigne sont au titre de l'indemnité principale indemnisés en fonction de la valeur vénale du bien. Par exception et par accord entre les parties, les terrains en nature de vigne pourront, au titre de l'indemnité principale, être indemnisés en leur seule qualité de terre afin que le propriétaire puisse conserver les autorisations de plantation. Dans ce cas, le maître d'ouvrage prendra à sa charge les frais d'arrachage et de replantation selon des modalités qui seront actualisées chaque année par la Chambre d'agriculture de la Charente (cf annexe II).

3.3 : Indemnité de emploi

L'indemnité de emploi, calculée sur la base de l'indemnité principale, est attribuée à tous les propriétaires de terrains et bâtiments (sauf exception prévue à l'article R322-5 du Code de l'expropriation, pour certains biens notoirement destinés à la vente, pour les réquisitions d'emprise des articles R242-1 et suivants et pour les biens acquis à l'amiable hors DUP) visés à l'article 2.3. Elle a

pour objet de compenser les frais normalement exposés pour l'acquisition d'un bien de même nature et de valeur comparable.

L'indemnité de emploi est la fraction de l'indemnité principale déterminée par tranche cumulative selon l'usage suivant :

- Pour une indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 € : 20 %
- Pour une indemnité principale de 5 001 € à 15 000 € : 15 %
- Pour une indemnité principale supérieure à 15 001 € : 10 %

3.4 : Indemnités accessoires

Les cas d'indemnisation les plus courants sont définis ci-après. Ils ne tiennent pas compte des procédures expressément prévues par le Code de l'expropriation aux articles L242-1 et suivants du Code d'expropriation pour cause d'utilité publique (réquisition d'emprise totale). En cas d'aménagement foncier avec inclusion de l'emprise, les indemnités seront versées à l'issue des opérations selon les dispositions prévues au titre 5 du présent protocole.

3.4.1. Rupture d'unité de propriété et configuration particulière (Cf. exemple général de calcul en annexe III)

3.4.1.1 Rupture d'unité de propriété

En cas de scission d'un îlot consécutive à l'emprise, une indemnité de dépréciation sera due, pour chaque îlot scindé, sur le surplus séparé des bâtiments, ou en l'absence de bâtiments, sur le surplus de l'îlot le plus petit détaché.

Si la propriété est située dans le périmètre d'un aménagement foncier, l'indemnité ne sera due que s'il s'avère que l'aménagement foncier n'a pas amélioré de façon significative la situation initiale de la propriété.

Cette indemnité sera calculée par tranches cumulatives comme suit :

En cas d'absence de franchissement de l'emprise situé sur la propriété ou à proximité de celle-ci (inférieur à 300m) :

- 35 % de la valeur vénale retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché jusqu'à 10 ha inclus ;
- puis 25 % de la valeur vénale retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché pour la superficie comprise entre 10 et 25 ha inclus ;

Au-delà de 25 ha, la propriété est considérée comme non impactée sur ce point.

En cas de franchissement de l'emprise, utilisable pour le matériel agricole dans de bonnes conditions de sécurité, situé au droit de la propriété ou à proximité de celle-ci (inférieur à 300m) :

- 20 % de la valeur vénale retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché jusqu'à 10 ha inclus ;

Au-delà de 10 ha, la propriété est considérée comme non impactée sur ce point.

3.4.1.2 Défiguration parcellaire

La défiguration parcellaire désigne toute parcelle ou tout îlot impacté par l'emprise affectant sa surface (rétrécissement) et/ou sa forme (angle aigu) et entraînant une dépréciation de la valeur du bien.

Si une parcelle ou un îlot est réduit par l'emprise à moins de 50 mètres de large, il fera l'objet d'une indemnisation calculée sur la base de 15 % de la valeur vénale de la ou des parcelles situées dans l'emprise et appliqué à la superficie résiduelle.

Sauf si la parcelle ou l'îlot présentait préalablement un angle aigu inférieur ou égal à 45°, chaque angle aigu inférieur ou égal à 45° induit par l'emprise sur une parcelle ou un îlot sera indemnisé à hauteur de 20 % de la valeur vénale de la ou des parcelles situées dans l'emprise et appliqué à la superficie résiduelle, limitée à 1 ha. Pour déterminer l'angle aigu, il sera tenu compte des obstacles naturels présents sur la parcelle ou l'îlot (haie, cours d'eau).

Si les 2 caractéristiques se cumulent sur une même parcelle ou un même îlot, sera uniquement retenu celle qui entraîne le préjudice le plus élevé.

3.4.1.3 Valeur de tréfonds

Si l'existence d'un gisement est connue et si les matériaux contenus dans le sous-sol présentent une valeur commerciale, cette valeur sera appréciée par une expertise aux frais du Maître d'Ouvrage en fonction de leur volume, du marché local et des possibilités légales et techniques d'exploitation (compatibilité du POS ou PLU et/ou arrêté préfectoral d'exploitation).

3.4.2 Vignes et vergers

▪ **Vignes**

Une indemnité accessoire sera versée afin de permettre la reconstitution de la vigne (article L321-1 du Code de l'expropriation) ; le nombre de culées pris en compte sera établi à partir d'un état des lieux ou des usages locaux. Il sera alloué une indemnité actualisée chaque année par la Chambre d'agriculture de la Charente par bout de rang (culée) dans la reconstitution des ancrages de vignes (cf montant en annexe II).

Dans l'hypothèse où une parcelle de vigne fait l'objet d'une emprise partielle, il sera également alloué une indemnité dite de reconstitution de chaintres ou de tournailles. Cette indemnité sera calculée sur la valeur de l'indemnité principale de la parcelle de vigne. La surface à prendre en compte sera calculée de chaque côté sur une largeur définie selon les pratiques viticoles locales (en général de 8 mètres).

▪ **Vergers**

En ce qui concerne les vergers, une étude pourra être réalisée aux frais du maître d'ouvrage à la demande du propriétaire, afin de fixer les indemnités dues. L'expert sera choisi par le Maître d'Ouvrage dans le cadre des procédures liées

aux marchés publics. Si le propriétaire le souhaite, il pourra mandater son propre expert à ses frais.

3.4.3 Préjudice subi du fait d'un bail à long terme

Le bail à long terme est un bail rural d'une durée d'au moins 18 ans, renouvelable par période de neuf ans. Quand le bail initial est d'au moins 25 ans, les deux parties peuvent convenir qu'il se renouvellera alors à son expiration par tacite reconduction sans limitation de durée. Dans ce cas, il peut alors être résilié chaque année. Les baux à long terme bénéficient d'avantages fiscaux en termes de droits de succession et d'ISF.

Si les parcelles sous emprise sont louées par un bail à long terme signé ou en cours de renouvellement, le propriétaire percevra une indemnité complémentaire afin de compenser la perte des avantages fiscaux prévus lors de la mutation à titre gratuit d'un bien loué par bail rural à long terme et les éventuels frais d'établissements d'un nouveau bail à long terme. Le montant de cette indemnité sera calculé par un expert-comptable ou un Centre de Gestion agréé, aux frais du Maître d'ouvrage. Ce montant devra être certifié par les Services Fiscaux.

3.4.4 Préjudice cynégétique : rupture d'unité d'un territoire de chasse

En cas de scission, du fait de l'emprise, d'une propriété ou de propriétés faisant partie d'un territoire de chasse d'une superficie supérieure à 20 ha, ou préalable à la procédure réglementaire conduisant au changement de destination des sols, il sera procédé à une indemnisation pour préjudice cynégétique.

1/ si la superficie principale d'un seul tenant est supérieure à 20 ha, l'indemnisation sera calculée sur la partie résiduelle de la façon suivante :

- 320 € / ha détaché pour les 10 premiers hectares détachés
- 160 € / ha détaché à partir du 11^{ème} hectare détaché

2/ si la superficie principale d'un seul tenant est inférieure à 20 ha, l'indemnisation sera calculée sur la partie résiduelle de la façon suivante :

- 320 € / ha détaché pour les 10 premiers hectares détachés

L'annexe 4 présente un exemple de calcul concernant les préjudices cynégétiques.

Titre 4 : Indemnisation des exploitants

4.1 : Principes d'indemnisation

L'indemnisation doit permettre à l'exploitant, qu'il soit ou non propriétaire, de retrouver une situation économique équivalente à celle qu'il avait avant acquisition des emprises.

L'indemnité totale comprendra :

- l'indemnité de perte d'exploitation,
- l'indemnité de fumures, arrières fumures, amendements et façons culturales,
- les indemnités accessoires éventuelles.

L'ensemble devra réparer l'intégralité du préjudice subi par l'exploitant concerné. Le détail de chaque indemnisation sera remis par écrit à l'exploitant concerné.

Réquisition pour emprise totale

Lorsque l'emprise de l'ouvrage compromet la structure de l'exploitation agricole en générant un déséquilibre grave selon l'article R352-2 du Code rural, l'exploitant, s'il n'entend pas poursuivre l'exploitation ou s'il y a résiliation de bail au titre de la réquisition d'emprise totale demandée par le propriétaire, pourra demander au maître d'ouvrage les indemnités correspondantes à la réquisition totale de l'exploitation.

4.2 : Préjudice de perte d'exploitation

Il sera fait application du barème départemental « indemnité d'éviction » en vigueur chaque année (voir annexe V).

Cette indemnité est calculée par application de la méthode dite « de perte de revenu », pendant le temps estimé nécessaire pour retrouver une situation économique équivalente et comparable à celle qu'il connaissait préalablement à l'éviction.

La marge brute est établie en retenant la moyenne des marges brutes à l'hectare des deux meilleures années sur les trois dernières.

4.2.1. Marge brute

La marge brute représente la différence entre le produit brut d'exploitation et les charges proportionnelles nécessaires à la production qui disparaissent avec l'expropriation des terres affectées à cette production selon la méthode prévue par l'administration fiscale dans le tableau (cf annexe V).

Cette marge brute est établie par la Chambre d'agriculture à partir des comptes dressés par l'administration fiscale servant à définir les bénéfices agricoles forfaitaires (BAF). En l'absence de données de l'administration fiscale, la marge brute sera établie par la Chambre d'agriculture à partir des comptes dressés par les centres de gestion du département.

Les exploitants agricoles (personnes physiques ou morales), soumis de droit ou par option à un régime de bénéficiaires réels en matière d'impôt sur le revenu ainsi que les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, peuvent demander que le calcul de la marge brute soit effectué, en ce qui les concerne, suivant la méthode précédemment exposée, mais à partir des éléments de leur propre comptabilité, à condition qu'elle soit régulière et probante.

Pour les cultures spécialisées, les cultures sous contrat ou en agriculture biologique, la marge brute est calculée soit à partir des comptes-types établis par l'administration fiscale, soit à partir de la comptabilité de l'exploitant, selon la méthodologie précédemment exposée.

4.2.2 La durée de capitalisation

La durée de capitalisation correspond au nombre d'années nécessaires à la reconstitution de l'exploitation. Elle est appréciée forfaitairement. Pour les communes à forte pression urbaine, le nombre d'années nécessaires à la reconstitution de l'exploitation sera majoré d'une année, par rapport au cas général.

Le nombre d'années d'éviction pourra être revu à la baisse en fonction de la date de cessation d'activité de l'exploitant.

Pour apprécier le préjudice subi, il sera fait application de l'article L242-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, il sera pris en compte le cumul des emprises soustraites à l'exploitant depuis les 10 dernières années.

Une étude particulière aux frais du maître d'ouvrage pourra être menée à la demande de l'exploitant pour le calcul de l'indemnité concernant la durée de capitalisation, dans le cas où l'opération affecterait des bâtiments, terres non agricoles, cultures spéciales ou élevages spécialisés.

4.2.3 Indemnités pour fumures, arrières fumures, amendements et façons culturales

L'indemnité allouée à ce titre correspond aux valeurs des fumures restant en terre résultant des apports d'engrais et amendements et aux gains de productivité générés par les pratiques culturales menées par l'exploitant.

L'annexe V présente les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, intégrant la marge brute, la durée de capitalisation et les indemnités pour fumures et façons culturales.

La Chambre d'agriculture de la Charente transmettra chaque année au Maître d'Ouvrage le montant actualisé de l'indemnité d'éviction.

4.3 : Indemnités accessoires

Une indemnité accessoire spécifique peut résulter des déclarations faites par l'exploitant et qu'il est en mesure de justifier, concernant des équipements, installations, contrats ou engagements réglementaires, dont la pérennité est mise en cause par l'emprise.

Les cas particuliers ne pouvant être établis de manière exhaustive, il sera tenu compte ici de toute plus-value à caractère permanent apportée au fond (exemple : réseau de drainage, d'irrigation fixe, plantations, clôtures, point d'eau, aire bétonnée, plan d'épandage lié à une réglementation spécifique, etc.) ainsi que de toute contractualisation indexée aux références cadastrales ou géographiques (exemple : agriculture biologique ou contrat de conversion en cours, contrats d'engagements agri-environnementaux, plan d'épandage agréé, etc.)

Il sera recherché un accord amiable sur la base des dispositions contenues dans les articles suivants, ou à défaut une estimation à dire d'expert.

Toute indemnisation dans le cadre des articles ci-après suppose que les ouvrages, équipements, engagements ou contractualisations en cause sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur et aux droits respectifs du propriétaire et de l'exploitant.

4.3.1 Déséquilibre d'exploitation

Le déséquilibre d'exploitation subit par l'exploitant concerne les emprises successives pour des ouvrages visés à l'article 1-1, emprises soustraites à l'exploitation pendant une période de 10 ans précédant l'emprise en cause.

La réparation de ce préjudice correspond à la majoration de l'indemnité d'éviction selon la méthode suivante :

- Emprise de 5 à 10 % de la SAU : majoration de 15 % ;
- Emprise au-delà de 10 % et jusqu'à 15 % de la SAU : majoration de 20 % ;
- Emprise au-delà de 15 % et jusqu'à 20 % de la SAU : majoration de 25 % ;
- Emprise au-delà de 20 % et jusqu'à 25 % de la SAU : majoration de 30 % ;
- Emprise au-delà de 25 % et jusqu'à 35 % de la SAU : majoration de 35 % ;
- Au-delà de 35 % de la SAU : étude particulière au cas par cas.

Toutefois, une majoration de 35 % de l'indemnité d'éviction sera allouée si la surface cultivée par l'exploitant devient après l'opération inférieure à 1,5 fois la SMA (Surface Minimale d'Assujettissement – cf annexe VI).

4.3.2 Bail à long terme

Le préjudice lié à la rupture de bail à long terme entraîne une fragilisation de l'exploitation par l'instabilité foncière que génère l'ouvrage. L'indemnité d'éviction sera majorée en conséquence.

Ce supplément spécifique s'ajoutera au montant de l'indemnisation lorsqu'il existe un bail dont la durée restant à courir sera au moins de 5 années :

- de 5 à 9 ans de bail restant à courir : majoration de 10 % de l'indemnité d'éviction.
- de 10 à 14 ans de bail restant : majoration de 15 % de l'indemnité d'éviction.
- Au-delà de 15 ans de bail restant : majoration de 20 % de l'indemnité d'éviction.

4.3.3 Indemnités d'allongements de parcours définitifs

L'allongement de parcours résulte :

- soit de la coupure par l'emprise définitive d'une voie reliant les îlots culturaux au siège de l'exploitation qu'il soit principal ou secondaire,
- soit d'une nouvelle configuration du parcellaire de l'exploitation à l'issue de l'aménagement foncier, ce qui oblige l'exploitant à effectuer un parcours plus long pour aller de l'un à l'autre.

L'allongement de parcours, exprimé en ha.km, est la différence des distances entre le site de stockage du matériel servant à l'exploitation et l'entrée courante et accessible de chacun des îlots de l'exploitation (aller + retour), distances multipliées par la surface des îlots.

Cette différence résulte de la comparaison de la situation de l'exploitation avant et après l'emprise ou/et de l'éventuel aménagement foncier.

Un allongement de parcours sera dû pour toute augmentation de 1 ha.km pour un aller-retour avec au moins 20 % d'augmentation par rapport au trajet initial.

Montant de l'indemnité :

L'allongement ainsi obtenu en ha.km sera multiplié par un barème à l'hectare, actualisé chaque année par la Chambre d'Agriculture de la Charente.

Le montant sera ensuite multiplié par 9 années pour la polyculture et les exploitations d'élevage et par 12 années pour les vignes et les cultures pérennes et spécialisées ; en cas de cessation d'activité avant les délais exprimés ci-avant, il sera tenu compte du nombre d'années restant effectivement à courir.

Un exemple de calcul des indemnités d'allongements de parcours se trouve en annexe VII du présent protocole.

4.3.4 Aménagements hydrauliques existants

Si la réalisation de l'ouvrage détruit ou rend inefficace un réseau de drainage ou d'irrigation établi sur les parcelles voisines, le propriétaire ou l'exploitant fera exécuter les travaux nécessaires pour un nouveau système d'efficacité équivalente, aux frais du Maître d'Ouvrage, après validation par celui-ci.

Dans le cas où une parcelle drainée ou irriguée ne serait pas raccordable dans des conditions techniques satisfaisantes ou que la surface serait trop restreinte, une indemnité spécifique sera versée au titre de la perte d'investissement et au titre de la perte d'exploitation.

Perte d'investissement :

Drainage	Valeur à neuf en hors taxes sur factures des travaux initiaux, affectée d'une décote de 4% par année écoulée jusqu'à la 15 ^{ème} année, pour atteindre la valeur d'usage.
Irrigation	Valeur à neuf en hors taxes sur facture des travaux initiaux, affectée d'une décote de 5% par année écoulée jusqu'à la 15 ^{ème} année, pour atteindre la valeur d'usage.

Perte d'exploitation :

Drainage	Majoration de 25% de l'indemnité de perte d'exploitation définie à l'article 4.2, calculée sur la surface d'emprise des parcelles concernées.
Irrigation	Majoration de 35% de l'indemnité de perte d'exploitation définie à l'article 4.2, calculée sur la surface d'emprise des parcelles concernées, et à condition que le réseau ait été déclaré (Agence de l'Eau, PAC).

Les indemnités pour perte d'investissement sont versées à la personne ayant effectué l'investissement correspondant.

4.3.5 Agriculture biologique

Lorsque l'emprise a pour effet de remettre en cause le fonctionnement d'une exploitation agréée en agriculture biologique ou en phase de conversion contractualisée, alors que celle-ci existait un an avant l'arrêté ordonnant la procédure d'aménagement foncier, ou, à défaut d'aménagement foncier, un an avant l'ouverture de l'enquête parcellaire déterminant les emprises, une indemnité spécifique sera déterminée à l'issue d'une étude économique personnalisée, réalisée aux frais du maître d'ouvrage, dans le cadre des procédures liées à la passation des marchés publics. Si l'exploitant le souhaite, il pourra mandater son propre expert, à ses frais.

L'étude économique a notamment pour finalité d'évaluer les pertes et remboursements éventuels d'aides octroyées dans le cadre d'une conversion, et le manque à gagner pour non valorisation des productions en circuit « bio », sur 9 ans.

4.3.6 Remise en cause d'une aide à caractère économique

Lorsque l'emprise a pour effet de remettre en cause le bénéfice d'une dotation Jeune Agriculteur, d'un programme d'investissement, ou de toute autre aide à caractère économique telle que les MAE alors que le projet avait été agréé un an avant l'arrêté ordonnant la procédure d'aménagement foncier, ou, à défaut d'aménagement foncier, un an avant l'ouverture de l'enquête parcellaire déterminant les emprises, une indemnité spécifique sera déterminée à l'issue d'une étude économique personnalisée, réalisée aux frais du maître d'ouvrage, dans le cadre des procédures liées à la passation des marchés publics. Si l'exploitant le souhaite, il pourra mandater son propre expert, à ses frais.

L'étude économique a notamment pour finalité d'évaluer les pertes et remboursements éventuels d'aides octroyées.

4.3.7 Perte de récolte

Si le « Maître d'Ouvrage » sollicite une prise de possession anticipée de terres déjà en culture, une indemnité de perte de récolte sera versée aux exploitants concernés. Cette prise de possession interviendra après la signature d'un état des lieux contradictoire et d'un bulletin de règlement d'indemnité de prise de possession immédiate.

Ces indemnités sont variables selon la culture en place et selon si les parcelles sont irriguées ou drainées (Cf. annexe VIII précisant la méthodologie employée et le montant des pertes de récolte qui est calculé par la Chambre d'agriculture et transmis chaque année).

4.3.8 Rupture d'unité d'exploitation et configuration particulière

4.3.8.1 Rupture d'unité d'exploitation

En cas de scission consécutive à l'emprise d'un ou plusieurs îlots d'une même exploitation, une indemnité de dépréciation sera due, pour chaque îlot scindé, sur le surplus séparé des bâtiments, ou en l'absence de bâtiments sur le surplus de l'îlot le plus petit détaché.

Si l'exploitation est située dans le périmètre d'un aménagement foncier, l'indemnité ne sera due que s'il s'avère que l'aménagement foncier n'a pas amélioré de façon significative la situation initiale de l'exploitation.

Cette indemnité sera calculée par tranches cumulatives comme suit :

En cas d'absence de franchissement de l'emprise situé sur l'exploitation ou à proximité de celle-ci (inférieur à 300 m) :

- 35 % de l'indemnité d'éviction définie à l'article 4.2 retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché jusqu'à 10 ha inclus ;
- puis 25 % de l'indemnité d'éviction définie à l'article 4.2 retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché pour la superficie comprise entre 10 et 25 ha inclus ;

Au-delà de 25 ha, l'exploitation est considérée comme non impactée sur ce point.

En cas de franchissement de l'emprise, utilisable pour le matériel agricole dans de bonnes conditions de sécurité, situé au droit de l'exploitation ou à proximité de celle-ci (inférieur à 300 m) :

20 % de l'indemnité d'éviction définie à l'article 4.2 retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la surface de l'îlot résiduel détaché jusqu'à 10 ha inclus ;

Au-delà de 10 ha, l'exploitation est considérée comme non impactée sur ce point.

4.3.8.2 Défiguration parcellaire

La défiguration parcellaire désigne toute parcelle ou tout îlot impacté par l'emprise affectant sa surface (rétrécissement) et/ou sa forme (angle aigu) et entraînant une dépréciation de la valeur de l'exploitation.

Si une parcelle ou un îlot est réduit par l'emprise à moins de 50 mètres de large, il fera l'objet d'une indemnisation calculée sur la base de 15 % de l'indemnité de perte d'exploitation définie à l'article 4.2 retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliquée à la superficie résiduelle.

Sauf si la parcelle ou l'îlot présentait préalablement un angle aigu inférieur ou égal à 45°, chaque angle aigu inférieur ou égal à 45° induit par l'emprise sur une parcelle ou un îlot sera indemnisé à hauteur de 20 % de l'indemnité de perte d'exploitation définie à l'article 4.2 retenue pour les parcelles situées dans l'emprise et appliqué à la superficie résiduelle, limitée à 1 ha. Pour déterminer l'angle aigu, il sera tenu compte des obstacles naturels présents sur la parcelle ou l'îlot (haie, cours d'eau).

Si les 2 caractéristiques se cumulent sur une même parcelle ou un même îlot, sera uniquement retenu celle qui entraîne le préjudice le plus élevé.

Titre 5 : Indemnisation en cas d'Aménagement Foncier

Les propriétaires et les exploitants concernés par des AFAF sont soumis aux mêmes indemnités que ceux mentionnés aux titres 3 et 4 du présent protocole. À la clôture des opérations d'aménagement foncier, un bilan définitif permettra de déterminer les éventuels préjudices subsistants. Après examen de la situation, les préjudices seront appréciés selon les critères définis au présent protocole.

Fait en trois exemplaires originaux, le

Le Préfet de la Charente	La Direction Départementale des Finances Publiques du département de la Charente	La Chambre d'Agriculture de la Charente
Monsieur Pierre N'GAHANE	Madame Marie-José GUICHANDUT, Directrice	Monsieur Xavier DESOUCHE, Président

Annexes

Annexe I : ECHANGES DE CULTURES

Cf : dispositions de l'article L.411-39 du Code rural :

L'échange de culture peut être dénoncé par le fermier initial selon les modalités convenues dans la convention d'échange en jouissance amiable. Il prend fin de plein droit à l'extinction d'un des baux concernés.

Afin d'apporter toute garantie au Maître d'Ouvrage, il peut être demandé à l'exploitant de fait d'apporter la preuve de ses droits sur les parcelles concernées, par exemple :

- convention d'échange entre fermiers, attestant de la notification aux bailleurs,
- courrier du propriétaire attestant son accord.

En l'absence d'élément probant, le Maître d'Ouvrage se retournera vers le fermier initial nommé par le propriétaire et titulaire d'un bail écrit ou non.

Annexe II : INDEMNITÉS LIÉES AUX VIGNES

- Arrachage = 4 500 €/ha
- Replantation = 13 500 €/ha

Sur la base suivante :

Piquet en acacia : 5.30 € ou piquet métallique (2,20m de hauteur) : 5,92 €

Culée : 4.24 €

Fil : 0.50 € (1m de fil)

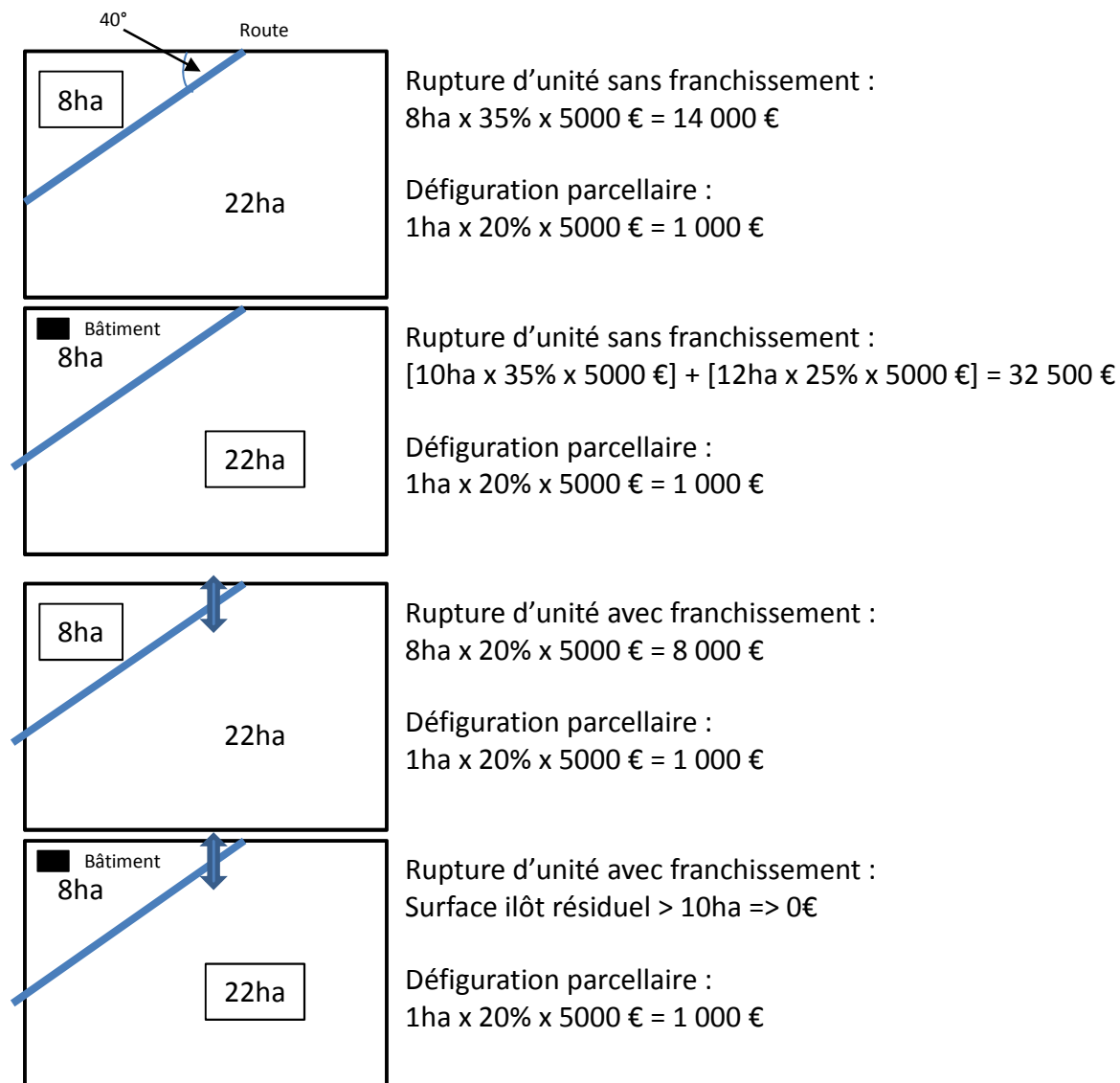
Main d'œuvre : ½ h à 15 €/ha (TARIF MAT 2015)

Sur la base suivante : Référentiel du vigneron 2015, ATV49 pour un hectare de vigne en palissage 5 fils, BNIC.

Indemnité au propriétaire, par bout de rang, pour la reconstitution des ancrages de vigne = 20 €

Annexe III : EXEMPLE DE CALCUL D'INDEMNITÉS DE RUPTURE D'UNITÉ ET DE DÉFIGURATION PARCELLAIRE

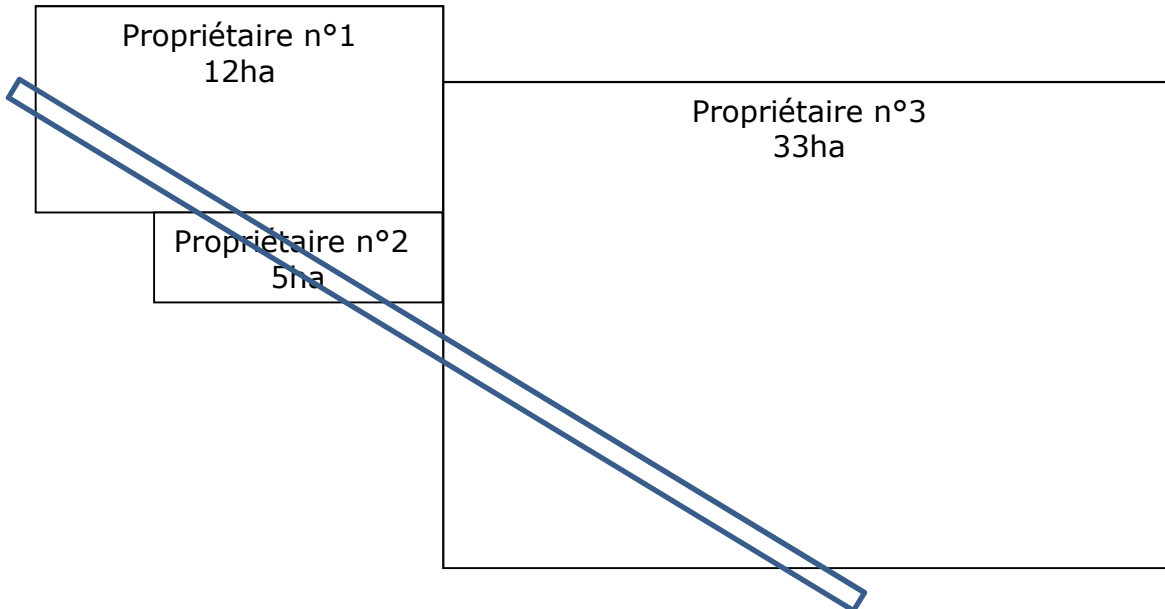
Valeur vénale : 5 000 € / ha – ilot initial de 30ha



Annexe IV : PREJUDICE CYNEGETIQUE

Exemple de calcul :

Superficie du territoire de chasse : 50ha



Situation après emprise :

-Territoire de chasse de 30ha au nord, et 20ha au sud (ilôt résiduel)

Sur l'ilôt résiduel :

-5ha au propriétaire n°1

-4ha au propriétaire n°2

-11ha au propriétaire n°3

Indemnité propriétaire n°1 : $3\text{ha} \times 320\text{€} = 960\text{€}$

Indemnité propriétaire n°2 : $4\text{ha} \times 320\text{€} = 1280\text{€}$

Indemnité propriétaire n°3 : $(10\text{ha} \times 320\text{€}) + (1\text{ha} \times 160\text{€}) = 3360\text{€}$

Annexe V : BARÈME D'INDEMNITÉ D'ÉVICTION 2015 – 2016

INDEMNITE D'EVICION (sans déduction partielle des charges) 2016-2017				
CALCUL DE LA MARGE BRUTE (16)				
INDEMNITE D'EVICION				
		2013	2014	2015
A-RECETTES				
Total des produits d'exploitation	ligne total produits	54157	53767	53604
B-CHARGES				
PROPORTIONNELLES				
1.ACHATS				
a-Approvisionnement	p°19 B1.a	11065	10840	10816
b-Aliments du bétail	p°19B1b	2354	2177	2125
c-Animaux	p°19B1c	0	0	0
d-Autres achats	p°19B1d	463	453	447
2.AUTRES CHARGES				
a-Services extérieurs				
.fermage, location de matériel	p°17.3/1.a+b	5425	4427	4315
.entretien et réparations	p°17.3/2.a+b	3661	3728	0
.primes d'assurance	p°17.3/3	1681	1681	1664
b-Autres services extérieurs				
.honoraires vétérinaires	p°17 4/1	1045	1066	1093
.frais de bureau	p°17 4/3	459	459	459
c-Charges diverses				
.impôts et taxes	p°17 5/1	236	236	236
.cotisations exploitant	p°17 5/2.b	3939	3862	3746
TOTAL (1+2)		30 328	28 929	24 901
MARGE BRUTE TOTALE (A-B)		23 829	24 838	28 703
MARGE BRUTE / ha		529,53	551,96	637,84
				594,90

Moyenne des 2 meilleures années sur les 3 dernières (2014 et 2015) :

arrondis à 595 €/ha

INDEMNITE D'EVICION				
MB (€)	% emprise	Nombre d'années	Fumure et AF (€)	Eviction totale (€)
595	E < 5 %	4,5	500	3178
595	5 < E < 10 %	5	500	3475
595	10 < E < 15 %	5,5	500	3773
595	15 < E < 20 %	6	500	4070
595	> 20 %	étude économique		

Annexe VI : SURFACE MINIMALE D'ASSUJETTISSEMENT

La Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) est définie par arrêté Préfectoral.

Pour 2016, elle s'établit de la manière suivante, sur le département de la Charente :

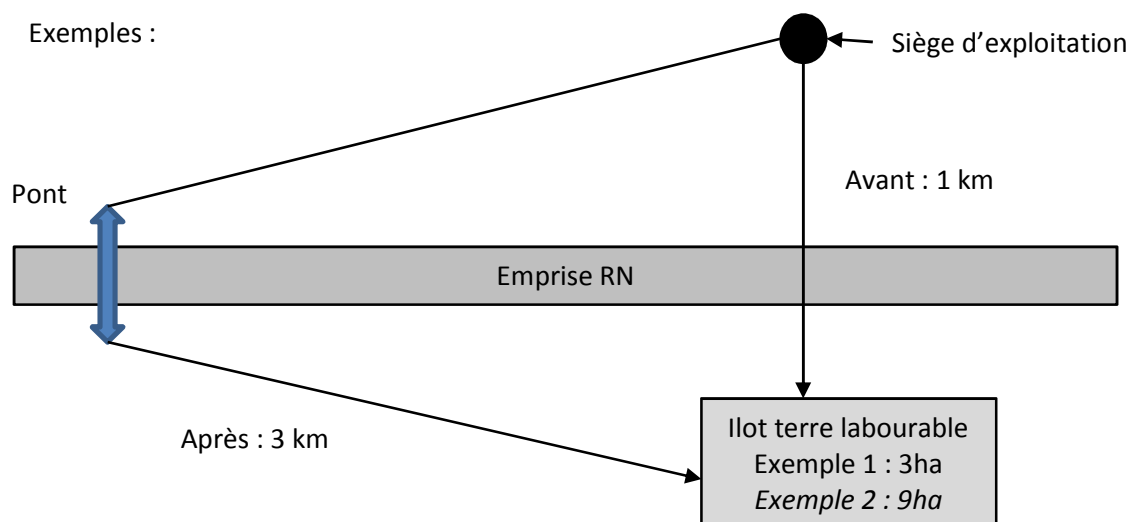
- Polyculture-élevage : 14 hectares.
- Productions spécialisées :

Productions spécialisées	SMA
Vignes	4 ha 665
tabac	2 ha 80
vergers	3 ha 50
Culture extensive de petits fruits	2 ha 00
Culture intensive de petits fruits Rouges	1 ha 825
Pépinières viticoles et Ornementales	0 ha 45
Pépinières fruitières et forestières	0 ha 45
Pépinières de peupliers	3 ha 50
Culture légumière de plein champ	3 ha 50
Cultures maraîchères intensives de plein air	0 ha 70
Cultures maraîchères abris non chauffés	0 ha 45
Cultures maraîchères gros tunnels ou serres chauffés	0 ha 15
Cultures florales serres chauffées	0 ha 125
Cultures florales abris non chauffés ou serres froides	0 ha 31
Cultures florales de plein air	1 ha 00
cressonnières	0 ha 70
Semences sous contrat	11ha 665
Safran	0 ha 50
Sapins de Noël	2 ha 00

Annexe VII : EXEMPLE DE CALCUL DES INDEMNITÉS D'ALLONGEMENT DE PARCOURS

Barème 2015 (en €)

Surface de l'îlot	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	5 ha	6 ha et +
Nature du sol						
Terres labourable (forfait à l'ha)	146	93	74	74	73	65
Terres non labourables desservies en eau (forfait à l'ha)	180	95	68	53	47	41
Terres non labourables non desservies en eau (forfait à l'ha)	423	216	149	114	96	81



Exemple 1 :

$$(3\text{km} \times 3\text{ha} \times 2 (A+R)) - (1\text{km} \times 3\text{ha} \times 2 (A+R)) = 12 \text{ ha.km}$$

Indemnité due :

$$12\text{ha.km} \times 74\text{€} \times 9 \text{ ans} = 7\,992 \text{ €}$$

Exemple 2 :

$$(3\text{km} \times 9\text{ha} \times 2 (A+R)) - (1\text{km} \times 9\text{ha} \times 2 (A+R)) = 36 \text{ ha.km}$$

Indemnité due :

$$36\text{ha.km} \times 65\text{€} \times 9 \text{ ans} = 21\,060 \text{ €}$$

Annexe VIII : INDEMNITES AU TITRE DES PERTES DE RECOLTES

L'indemnité de perte de récolte est définie à partir du rendement moyen de chaque culture établi par le service statistique de la DRAAF Poitou-Charentes et du prix (ONICGC-mercuriales-La Dépêche et aides PAC). Le montant définitif est établi en retenant la moyenne des deux meilleures années sur les trois dernières.

TYPE DE CULTURES	Perte de récolte (€/ha)
CEREALES	
BLE TENDRE	1304
BLE DUR	1737
ESOURGON ET ORGE D'HIVER	1180
ORGE DE PRINTEMPS	1103
MAÏS GRAIN NON IRRIGUE	1362
MAÏS GRAIN IRRIGUE	1797
PROTEAGINEUX / OLEAGINEUX	
POIS NON IRRIGUE	886
POIS IRRIGUE	1125
COLZA	1295
TOURNESOL	1053
CULTURES FOURRAGERES	
PRAIRIES NATURELLES	659
PRAIRIES TEMPORAIRES	997
LUZERNE	1694
MAÏS FOURRAGE SEC	1175
MAÏS FOURRAGE IRRIGUE	1929

L'indemnité sera majorée de 25 % si la parcelle est drainée.

L'indemnité sera majorée de 35 % si la culture est irriguée

(sauf pour les cultures où l'irrigation est prévue dans le barème)

Aides PAC (DPB + aide verte + surprime) : il conviendra de se référer aux aides PAC dont bénéficie l'exploitant. Ces aides sont à rajouter aux montants prévus dans le tableau ci-dessus.

Annexe IX : BARÈME D'INDEMNITÉ DE PRIVATION DE JOUISSANCE

A.RECETTES			
montant des recettes globales	p19,A,col2,total	53 604	
portées au compte			
B.CHARGES			
-engrais	p16-1,1,§1a	4470	
-semences	p16-1,1,§1b	3500	
-défense des végétaux	p16-1,1,§1c	2846	
-animaux	p16-1,1,§3	0	
-carburants	p16-1,2,§1	0	
-location de matériel	p17,3,§1b	19251	
TOTAL		30067	
MARGE BRUTE (A-B)		23537	
			10%
Soit IPJ/ha (€)		523,04	575
		arrondis 523 €/ha	

Les 4 premières lignes, engrais, semences, défense des végétaux et animaux correspondent à la somme des produits achetés (tableau MB éviction) sans les aliments du bétail et autre

Les carburants et combustibles sont les mêmes

La location de matériel correspond aux travaux exécutés par des tiers

Dans le calcul de la "MB" privation de jouissance on ne prend pas les charges correspondant à:

- les aliments du bétail
- les charges sociales
- les impôts et taxe
- les soins vétérinaires
- les fournitures diverses (dont l'irrigation)
- les fermages
- les primes d'assurance
- l'entretien du cheptel mort